

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 074767/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika ,odvětví ceny a odhady se specializací pro obor nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně ideální 1/16 (pozemku č.p. 1415/2 jehož součástí je rodinný dům čp. 863 ,
pozemku čp. 1415/3 jehož součástí je garáž bez čp. a pozemku čp. 1415/1 zahrada
s příslušenstvím katastrální území a obec Zdice okres Beroun).

Znalec: Jiří Huml
Farčina 429
267 51 ZDICE
telefon: 608845995
e-mail: lmuh@email.cz
IČ: 12244724

Zadavatel: Ins.správce dlužníka Miroslava Petrenky, pan Mgr. Pavel Bureš
Československé armády. 556
500 02 Hradec Králové

OBVYKLÁ CENA	Ideální 1/16 nemovitosti	547 200 Kč
---------------------	---------------------------------	-------------------

Počet stran: 15 a 1 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.11. 2023

Vyhotoveno: Zdicích 28.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny zděného domu obsazeného patrového, podsklepeného se střechou složitou sedlovou.

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny ideálního podílu nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Údaje sdělené objednavatelem a zjištěné na místě samém a na Městském úřadě Zdice osobně znalcem.

Uživateli nebyl umožněn přístup do domu a proto bylo provedeno zaměření ze dvora a zahrady za přítomnosti objednavatele.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.11.2023 za přítomnosti Objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán pozemku
- kolaudace domu z roku 1987
- kolaudace stavebních úprav domu z roku 1998
- projekt domu

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se rozumí se pro účely zákona o oceňování majetku § 2 cena ,která by byla dosažena při prodeji stejného ,popřípadě obdobného majetku majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění .

Při odhadu „obvyklé ceny“ se preferuje porovnávací způsob ocenění,vycházející ze skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase. Tyto ceny se dále upravují hodnotícími kritérii .

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data realizovaných prodejů získaná od realitních kanceláří a nabízených nemovitosti v místě a okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zaměření a prohlídka na místě samém za přítomnosti dlužníka Miroslava Petrenky

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Zdice, k.ú. Zdice
Adresa nemovité věci: Zdice 863, 267 51 Zdice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle L.V.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti s drobnými odchylkami.

Místopis

Rodinný dům v malém městě v podhůří křivoklátských lesů s velmi dobrým silničním napojením na Prahu 20 km a okresní město Beroun 10 km. Infrastruktura a vybavení v obci dobré.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:		úzké centrum - historická část			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis nemovité věci

Zděný patrový dům ze zdiva smíšeného nezateplený se střechou jehlanovou, krytinou taškovou s kompletními klempířskými konstrukcemi, fasáda dvouvrstvá původní, vnitřní omítky štukové, podlahy běžné, izolace proti zemní vlhkosti nefunkční, dlažba keramická, zařízení předměty běžné, obklady keramické, dveře hladké, okna převážně dřevěná původní, vytápění ústřední plynové a na tuhé palivo. Zásobování teplou vodou z elektrického zásobníku, rozvedena voda studená a teplá, kanalizace, elektro a plyn. Dům původního stáří z roku 1987 s přestavbou částečnou v roce 1998 v současné době údržba zanedbaná. Dům je užíván a obsahuje 2 bytové jednotky s příslušenstvím. Příslušenství domu tvoří venkovní úpravy, altán a trvalé porosty. Nemovitost nachází se na pozemku zastavěná plocha s přilehlou zahradou oceněnou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Dům je užíván

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dům užíván

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Dům obsahuje v podzemním podlaží dva sklepy , chodbu a schodiště, sušárnu,dílnu,šatnu,halu,uhelnu,kotelnu.V přízemí je chodba ,koupelna , WC,dva pokoje, kuchyň jídelna,obývací pokoj ,garáž a schody do patra.V patře nachází se dvě ložnice, kuchyň, obývací pokoj, spíž,koupelna ,WC,chodba,loďzie.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	109,61 m ²	1,00	109,61 m ²
			109,61 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	106,33 m ²	1,00	106,33 m ²
			106,33 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	90,31 m ²	1,00	90,31 m ²
			90,31 m²
			306,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$3,40*7,10+9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10+4,20*2,70+0,90*1,90 =$	156,11 2,50 m
1.NP	$3,40*7,10+9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10 =$	143,06 2,70 m
2.NP	$9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10 =$	118,92 2,60 m
		418,09 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(3,40*7,10+9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10+4,20*2,70+0,90*1,90)*(2,50) =$ 390,28
NP	1.NP	$(3,40*7,10+9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10)*(2,70) =$ 386,26
NP	2.NP	$(9,60*11,96+0,25*2,80+0,90*3,25+4,80*0,10)*(3,50) =$ 416,22
Obestavěný prostor - celkem:		1 192,77 m³

Jednotková cena	7 600 Kč/m ³
Množství	1 192,77 m ³
Reprodukční cena	9 065 019 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Štandardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	389 796	315 606	3,51
2. Zdivo	24,30	2 202 800	2 202 800	24,50
3. Stropy	9,30	843 047	843 047	9,38
4. Střecha	4,20	380 731	380 731	4,23
5. Krytina	3,00	271 951	271 951	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	63 455	63 455	0,71
7. Vnitřní omítky	6,40	580 161	580 161	6,45
8. Fasádní omítky	3,30	299 146	299 146	3,33
9. Vnější obklady	0,40	36 260	36 260	0,40

10. Vnitřní obklady	2,40	217 560	217 560	2,42
11. Schody	3,90	353 536	353 536	3,93
12. Dveře	3,40	308 211	308 211	3,43
13. Okna	5,30	480 446	480 446	5,34
14. Podlahy obytných místností	2,30	208 495	208 495	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,40	126 910	126 910	1,41
16. Vytápění	4,20	380 731	380 731	4,23
17. Elektroinstalace	4,00	362 601	362 601	4,03
18. Bleskosvod	0,50	45 325	45 325	0,50
19. Rozvod vody	2,80	253 821	253 821	2,82
20. Zdroj teplé vody	1,60	145 040	145 040	1,61
21. Instalace plynu	0,50	45 325	45 325	0,50
22. Kanalizace	2,90	262 886	262 886	2,92
23. Vybavení kuchyně	0,50	45 325	45 325	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	453 251	453 251	5,04
25. Záchod	0,40	36 260	36 260	0,40
26. Ostatní	3,00	271 951	271 951	3,02
Upravená reprodukční cena			8 990 829 Kč	
Množství			1 192,77 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 538 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	143
Užitná plocha (UP)	[m ²]	306
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 192,77
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 538
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 538
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 991 068
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	36,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 754 284

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	306,25 m ²
Obestavěný prostor:	1 192,77 m ³
Zastavěná plocha:	143,06 m ²
Plocha pozemku:	1 013,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Zdice Farčina

Přízemní dům zděný s využitým podkrovím zasíťovaný původního stáří z roku 1930 po rekonstrukci v osmdesátých letech

Podlaží:	2
Dispozice:	1+5
Typ stavby:	RD
Pozemek:	1 180,00 m ²
Obestavěný prostor:	684,00 m ³
Užitná plocha:	165,00 m ²
Zastavěná plocha:	102,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,07
K3 Poloha	0,83
K4 Provedení a vybavení	1,01
K5 Celkový stav	1,02
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	165,00	27 879	0,87	24 255

Název: Prodej rodinného domu 400 m², pozemek 882 m²

Lokalita: Našich Mučedníků, Zdice

Dovolujeme si Vám nabídnout exkluzivní prodej rodinného domu, vhodný k investici, ve velmi klidné lokalitě s pozemkem o velikosti 882 m² vzdáleného od Prahy Zličín pouhých 30 km a blízko Berouna, který se nachází zhruba 15 minut cesty autem. Dům disponuje třemi bytovými jednotkami. Dispozice přízemí je 1+1, 1. nadzemní podlaží je 2+1, 2. nadzemní podlaží je 3+1. Dům je vhodný pro milovníky přírody, do lesa je vstup přímo z branky pozemku. Vytápění v domě je zajištěno nejen krbovými kamny, ale i plynovým kotlem. Je zde věcné břemeno dožití pána ve věku 76 let, který žije v 1. NP, na které se vztahuje věcné břemeno dožití. Vztahuje se pouze na toto patro.

Pozemek: 882,00 m²

Užitná plocha: 201,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,82
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	0,92
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,89
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 000 000	201,00	39 801	0,65	25 871

Název: Prodej rodinného domu 66 m², pozemek 149 m²

Lokalita: Zahradní, Zdice

Nabízím dům za dostupnou cenu, vhodný k rekonstrukci. Na místě, kde je klid a příroda. Dům se nachází ve Zdicích, okr. Beroun, malé městečko, kde žije necelých 4 000 obyvatel. Velmi dobrá dopravní dostupnost - exit 28 D5 vzdálen 2,5 km, Beroun - 10 km, Praha 33 km, Plzeň 49 km. V obci je plná občanská vybavenost, v těsné blízkosti škola, školka, pošta, prodejna potravin Coop, pekárna, cukrárna, lékárna atp. Dům leží v klidné části obce, pár minut od náměstí. V 1.NP se nachází koupelna, WC (po rekonstrukci roku 2011), kuchyň a obývací pokoj. Ve 2. NP vstupujete do podkrovního domu s výhledem do zeleně. Celková užitná plocha cca 75 m², obytná 62 m², dvůr cca 12 m², celková plocha pozemku 149 m². Veškeré inž. sítě (230, plyn, kanalizace, vodovod). Na pozemek je příjezd po obecní komunikaci.

Pozemek: 149,00 m²

Užitná plocha: 66,00 m²

Zastavěná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,75
K2 Velikostí objektu	1,10
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,92
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 090 000	66,00	46 818	0,57	26 686

Název: Prodej rodinného domu 136 m², pozemek 684 m²**Lokalita:** V Lukách, Zdice

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+kk ve Zdicích o celkové výměře 684 po rekonstrukci. Vytápění na tuhá paliva, ohřev teplé vody bojlerem, zdroj vody studna kopaná a veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Vstup do domu tvoří chodba, vpravo kuchyně a obývací pokoj, dále ložnice. V patře tři pokoje.

Pozemek: 684,00 m²
Užitná plocha: 136,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,72
K2 Velikostí objektu	1,11
K3 Poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,92
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 000 000	136,00	51 471	0,57	29 338

Název: Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 214 m²**Lokalita:** Komenského, Zdice

Nabízíme k prodeji hezký prostorný dům 4+kk o užitné ploše 135 m² v blízkosti centra v ulici Komenského, Zdice. Dispozice domu: 1.NP: šatna, místnost s kuchyní, ze které je vstup na zahradu a pod pergolu, dílna/sklad, technická místnost/sklad, WC, chodba. 2.NP: obývací pokoj, kuchyně, koupelna s vanou a WC, pokoj (pracovní/šatna), z chodby vstup na balkon. 3.NP: ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC a sprchovým koutem, chodba s úložnými skříněmi. Podlahy - v 1.NP keramická dlažba, ve 2.NP plovoucí laminátová podlaha a koberec, ve 3.NP plovoucí laminátová v pokojích, v koupelnách je dlažba. Vytápění zajišťuje plynový kotel a ohřev vody el. bojler. V místnosti s kuchyní v suterénu jsou umístěna krbová kamna. Jedná se o dům z počátku 20. století. Rekonstrukce proběhla před 20 lety, kdy byly udělány rozvody vody a odpadů v plastu a elektřina v mědi, rozvody topení a plynový kotel. Okna byla měněna cca před 10 lety, plastová s izolačními trojskly. V nedávné době byly vyměněny interiérové dveře, nové dlažby v chodbě, suterénu a na schodišti do 2.NP. Suterén je velice praktický - nabízí prostory k ukládání sportovních věcí, kol, dílnu pro kutily, technickou místnost s kotlem, bojlerem, spíž a další. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace, obecní vodovod. Parkování pro dvě auta je k dispozici v průjezdu na pozemku u domu, další možnost parkování je před domem na ulici. Menší útulná zahrádka k relaxaci a pěstování zeleniny a bylinek, příjemné posezení pod pergolou. Vjezd ze zámkové dlažby. Ve Zdicích najdete kompletní služby a občanskou vybavenost - MŠ, ZŠ, obchody, restaurace, aquapark a další. Výhodou je blízkost dálnice D5 (exit 28) a vlakové i autobusové spoje na Prahu.

Pozemek: 214,00 m²
Užitná plocha: 135,00 m²
Zastavěná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,62
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	0,91
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 800 000	135,00	50 370	0,61	30 726

Název: Prodej rodinného domu 125 m2, pozemek 277 m2**Lokalita:** Zahradní, Zdice

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi rodinného domu v klidné části obce Zdice. Jedná se o zděný, částečně podsklepený, dvoupatrový rodinný dům. Jižně orientovaný objekt nabízí v přízemí vstupní halu, obývací pokoj, samostatnou kuchyň s jídelnou, ložnici s komorou a samostatnou toaletu. V patře najdeme další dvě ložnice, pracovnu, halu a koupelnu. Na pozemku můžou obyvatelé využít doplňkovou stavbu jako tzv. černou kuchyň, případně pro chov užitkových zvířat a dále samostatnou garáž. Zdice jsou čtvrté největší město v okrese Beroun, se samostatným sjezdem z dálnice D5 na 28. km a železniční stanicí na trase Praha - Plzeň.

Pozemek:	277,00 m ²
Užitná plocha:	125,00 m ²
Zastavěná plocha:	138,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,02
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 300 000	125,00	42 400	0,67	28 408

Název: Prodej rodinného domu 275 m2, pozemek 482 m2**Lokalita:** 5. května, Zdice

Exkluzivní nabídka samostatného rodinného domu 4+1/garáž + technické místnosti s hezkou udržovanou zahradou, ul. 5. května, Zdice, okr. Beroun. Zděná přízemní stavba, částečně podsklepená s nevyužitým podkrovím. Stávající dispoziční členění umožňuje i dvougenerační bydlení. Celková užitná plocha cca 275 m2, obytná plocha 109 m2, zahrada se dvorem cca 282 m2, celková plocha pozemku 482 m2. Veškeré inž. sítě (230/400V, plyn, kanalizace, vodovod + vlastní studna). Udržovaný původní stav

Pozemek:	482,00 m ²
Užitná plocha:	275,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,08
K5 Celkový stav	1,11
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 750 000	275,00	24 545	1,16	28 472

Název: Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 973 m²

Lokalita: Komenského, Zdice

Je mi potěšením nabídnout k prodeji tento prostorný rodinný dům ve Zdicích, okres Beroun. Pozemek o celkové výměře 973 m², ukrývá krásnou udržovanou zahradu, plnou ovocných stromů, bobulovin i bylinek. V 1NP se nachází prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na terasu a nově zbudovaným krbem. Příjemnou atmosféru tohoto pokoje podtrhují také velká francouzská okna s výhledem do zahrady. Dále je zde knihovna, ložnice, kuchyň, koupelna s WC, chodba, předstíň a komora. Ve 2NP jsou 2 ložnice, pracovna, koupelna s WC a příjemná zimní zahrada. Dům se zateplenou fasádou je částečně podsklepen a náleží k němu prostorná garáž, zastřešené parkovací stání a zahradní dílna. Topení domu je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody pomocí bojleru, dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Výhodou tohoto místa je skvělá dostupnost na Prahu i Plzeň, ať už po dálnici (EXIT 28) nebo vlakem ze stanice Zdice či autobusem. Zdice disponují veškerým občanským vybavením

Pozemek: 973,00 m²
Užitná plocha: 220,00 m²
Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,91
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 700 000	220,00	35 000	0,85	29 750

Název: Prodej rodinného domu 202 m², pozemek 779 m²

Lokalita: Libomyšl, okres Beroun

Dovoluji si Vám nabídnout příjemnou a prostorově velkorysou novostavbu rodinného domu v obci Libomyšl, v malebné krajině pod Brdskými lesy. Obec Libomyšl je v komfortní dojezdové vzdálenosti z Prahy (autem po D5 za 25 minut), Berouna (15 minut) i Hořovic (10 minut). Dům byl kolaudován koncem roku 2021. Byl uvažován pro větší rodinu, tak aby měl zde každý dostatek místa a prostoru. Je vzdušný a to i díky vysokým stropům (3,0 m). V přízemí se nachází obývací pokoj s krbem a výstupem na jižně orientovanou terasu, který je propojený dvoukřídlymi dveřmi s velkou kuchyní/ jídelnou. Dále je zde pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC a samozřejmě vstupní předstíň, hala a technická místnost. V patře jsou další 3 velké pokoje, z jednoho pokoje je výstup na lodžii. Dále Vás potěší velká koupelna s vanou, WC a bidetem a samostatná šatna. Podkroví je pochozí a zatím nevyužitá. Celkově má dům klidnou energii, je plný světla. Pozemek, na kterém dům stojí je rovinný, zatravněný, s celkovou výměrou 779 m². Technicky se jedná o nepodsklepenou cihlovou stavbu, sedlová střecha je pokrytá betonovými taškami. Vytápění a ohřev vody zajišťuje elektrický kotel, doplňkovým zdrojem tepla je krb. Okna jsou plastová, třívrstvá. Vnitřní dveře jsou obložkové, zdi s vápennou omítkou, na podlahách jsou keramické dlažby nebo vinyl. Dům je napojený na místní vodovodní řad a kanalizaci (tlaková). Plyn v obci není. Energetická třída budovy je C - úsporná. Na pozemku se nachází vedlejší stavba. Je cihlová, s velkým francouzským oknem směřujícím do zahrady. Je zde přívod vody, odvod odpadové vody a komín. Původně zde měla být sauna. Jelikož je stavba ve stadiu hrubé stavby, její využití se snadno přizpůsobí novému majiteli - může zde být domek pro hosty, herna pro děti

Pozemek: 779,00 m²
Užitná plocha: 202,00 m²
Zastavěná plocha: 138,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,06
K4 Provedení a vybavení	0,81
K5 Celkový stav	0,88
K6 Vliv pozemku	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

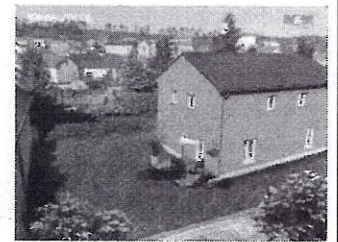
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 500 000	202,00	51 980	0,61	31 708

Název: Prodej rodinného domu 97 m², pozemek 884 m²**Lokalita:** Králův Dvůr, okres Beroun

Králův Dvůr je město, které se nachází kousek od Berouna s dojezdem do 20 min do Prahy a právě zde se dostavuje dvojdom, který může být právě Vaším novým domovem. Každá polovina domu disponuje pozemkem 442 m² a podlahovou plochou 97 m². Ideální dispozice 4+kk - v přízemí nabídne prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti, vstupem přímo na terasu za domem, koupelnou, technickou místnost a vstupní halu. V patře se nachází dvě ložnice a jeden menší pokoj, druhá koupelna společná s toaletou. O teplo v domě se postará podlahové topení s elektrokotlem. Bytová jednotka se nabízí ve stavu k doděláním. Podrobné informace ochotně sdělí makléř.

Pozemek: 884,00 m²**Užitná plocha:** 157,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,11
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 250 000	157,00	39 809	0,77	30 653

Minimální jednotková porovnávací cena

24 255 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

28 587 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

31 708 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

28 587 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

306,25 m²**Výsledná porovnávací hodnota****8 754 769 Kč****4.2. Výsledky analýzy dat****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům

5 754 283,50 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

8 754 768,80 Kč

Porovnávací hodnota celé nemovitosti

8 754 769 Kč

Silné stránky

Obec s průměrným vybavením

Slabé stránky

Dům bez celkové rekonstrukce.

**Obvyklá cena ideálního podílu 1/16
nemovitosti****547 200 Kč**

slovy: Pětsetčtyřicetsedmtisícdvěstě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dům je v okraji města v mírném svahu

5. ZÁVĚR**5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď****Obvyklá cena ideálního podílu 1/16****547 200 Kč**

slovy: Pětsetčtyřicetsedmtisícdvěstě Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapy a foto

4

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána 6500,- Kč.

Znalečné účtuji dokladem č. 41/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987 č.j. 854/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro obor nemovitosti.

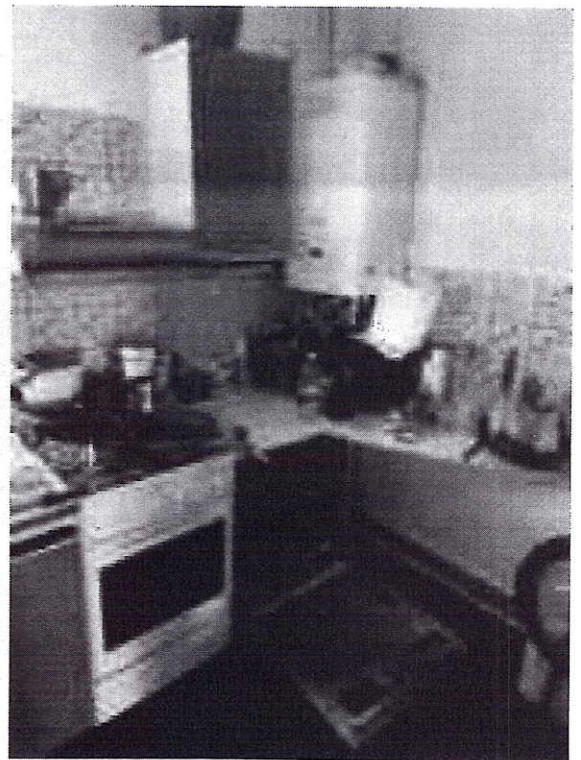
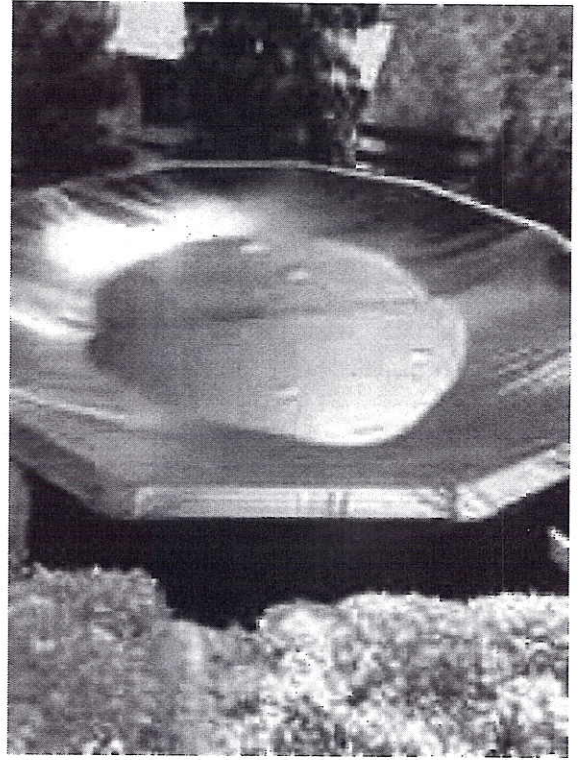
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074767/2023.

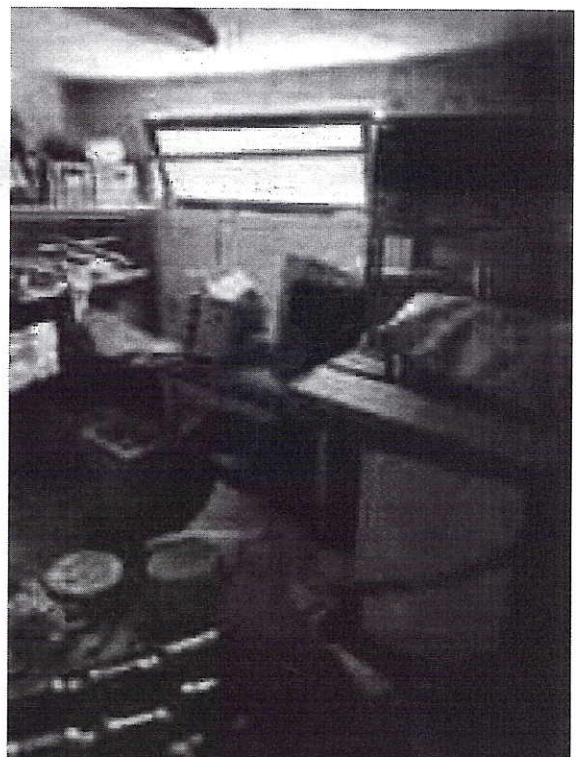
Zdících 28.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Huml
Farčina 429
267 51 ZDICE









Pozemek p.č. 1415/2 v k.ú. č. 792446

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 82 INS 9497/2023 pro Pavel Bureš, Mgr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 532011 Zdice

území: 792446 Zdice

List vlastnictví: 1266

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Petrenka Miroslav, Na Nové 863, 26751 Zdice	731127/0637	1/1
Petrenková Monika, Na Nové 863, 26751 Zdice	735914/0613	5/10
Sudíková Jana, č.p. 87, 26751 Točnick	725206/1124	5/10

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1415/1	848	zahrada		zemědělský půdní fond
1415/2	141	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Zdice, č.p. 863, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1415/2

1415/3 24 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1415/3

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy

Právní účinky vkladu vznikly dnem 15.7.1998.

Oprávnění pro

Parcela: 1415/4, Parcela: 1415/5

Povinnost k

Parcela: 1415/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2108/1998.

POLVZ:1375/1998

Z-11001375/1998-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Smlouby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví OS Beroun -D 1066/2002 -60 ze dne 19.06.2003.
Právní moc ke dni 24.06.2003.

Z-4919/2003-202

Pro: Sudíková Jana, č.p. 87, 26751 Točnick

RČ/IČO: 725206/1124

Smlouva darovací (Ex 1349/09). Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2009.

V-631/2009-202

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Mapa oblasti

